

Anexo Único a que se refere o artigo 1º do Decreto nº 51.627, de 13 de julho de 2010 (Revogado pelo [Decreto nº 55.196, de 11 de junho de 2014](#))

Regulamento do Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição — ITBI-IV

Índice Sistemático	Artigos
CAPÍTULO I — Fato Gerador e Incidência	1º ao 5º
CAPÍTULO II — Sujeito Passivo	6º
CAPÍTULO III — Cálculo do Imposto	
SEÇÃO I — Base de Cálculo	7º ao 11
SEÇÃO II — Alíquotas	12
CAPÍTULO IV — Declaração de Transação Imobiliária — DTI	13
CAPÍTULO V — Recolhimento do Imposto	14 ao 18
CAPÍTULO VI — Infrações e Penalidades	19 ao 24
CAPÍTULO VII — Isenções	25 ao 27
CAPÍTULO VIII — Obrigações dos Notários e Oficiais de Registro de Imóveis e seus Prepostos	28 ao 33
CAPÍTULO IX — Disposições Gerais	34 e 35

CAPÍTULO I
Fato Gerador e Incidência

Art. 1º. O Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos à sua aquisição — ITBI-IV tem como fato gerador:

I — a transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso:

- a) de bens imóveis, por natureza ou acessão física;
 - b) de direitos reais sobre bens imóveis, exceto os de garantia e as servidões;
- II — a cessão, por ato oneroso, de direitos relativos à aquisição de bens imóveis.

Parágrafo único. O Imposto de que trata este regulamento refere-se a atos e contratos relativos a imóveis situados no território do Município de São Paulo.

Art. 2º. Estão compreendidos na incidência do Imposto:

I — a compra e venda;

II — a doação em pagamento;

III — a permuta;

IV — o mandato em causa própria ou com poderes equivalentes para a transmissão de bem imóvel e respectivo subestabelecimento, ressalvado o disposto no inciso I do artigo 3º deste regulamento;

V — a arrematação, a adjudicação e a remição;

VI — o valor dos imóveis que, na divisão de patrimônio comum ou na partilha, forem atribuídos a um dos cônjuges separados ou divorciados, ao cônjuge supérstite ou a qualquer herdeiro, acima da respectiva meação ou quinhão, considerando, em conjunto, apenas os bens imóveis constantes do patrimônio comum ou monte mor;

VII — o uso, o usufruto e a enfiteuse;

VIII — a cessão de direitos do arrematante ou adjudicatário, depois de assinado o auto de arrematação ou adjudicação;

IX — a cessão de direitos decorrente de compromisso de compra e venda;

X — a cessão de direitos à sucessão;

XI — a cessão de benfeitorias e construções em terreno compromissado à venda ou alheio;

XII — a instituição e a extinção do direito de superfície;

XIII — todos os demais atos onerosos translativos de imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis.

Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso VI do "caput" deste artigo, a incidência do Imposto independe da existência de reposição em moeda na divisão

~~do patrimônio comum.~~

~~Art. 3º. O Imposto não incide:~~

~~I — no mandato em causa própria ou com poderes equivalentes e seu subestabelecimento, quando outorgado para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel;~~

~~II — sobre a transmissão de bem imóvel, quando este voltar ao domínio do antigo proprietário por força de retrovenda, retrocessão ou pacto de melhor comprador;~~

~~III — sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoas jurídicas em realização de capital;~~

~~IV — sobre a transmissão de bens ou direitos aos mesmos alienantes, em decorrência de sua desincorporação do patrimônio da pessoa jurídica a que foram conferidos;~~

~~V — sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção da pessoa jurídica;~~

~~VI — sobre a constituição e a resolução da propriedade fiduciária de coisa imóvel, prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.~~

~~Art. 4º. Não se aplica o disposto nos incisos III a V do artigo 3º deste regulamento quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil.~~

~~§ 1º. Considera-se caracterizada a atividade preponderante quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional do adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas no "caput" deste artigo.~~

~~§ 2º. Se o adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no § 1º deste artigo levando em consideração os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.~~

~~§ 3º. Fica prejudicada a análise da atividade preponderante, incidindo o Imposto, quando a pessoa jurídica adquirente dos bens ou direitos tiver existência em período inferior ao previsto nos §§ 1º e 2º deste artigo.~~

~~Art. 5º. A Secretaria Municipal de Finanças disciplinará os procedimentos necessários para a concessão de isenção e o reconhecimento da não incidência e da imunidade, relativamente ao Imposto.~~

CAPÍTULO II

Sujeito Passivo

~~Art. 6º. São contribuintes do Imposto:~~

~~I — os adquirentes dos bens ou direitos transmitidos;~~

~~II — os cedentes, nas cessões de direitos decorrentes de compromissos de compra e venda;~~

~~III — os transmitentes, nas transmissões exclusivamente de direitos à aquisição de bens imóveis, quando o adquirente tiver como atividade preponderante a compra e venda desses bens ou direitos, a sua locação ou arrendamento mercantil;~~

~~IV — os superficiários e os cedentes, nas instituições e nas cessões do direito de superfície.~~

CAPÍTULO III

Cálculo do Imposto

SEÇÃO I

Base de Cálculo

~~Art. 7º. A base de cálculo do Imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos, assim considerado o valor pelo qual o bem ou direito seria negociado à vista, em condições normais de mercado.~~

~~§ 1º. Na apuração do valor venal do bem transmitido ou do seu respectivo direito, considera-se o valor das benfeitorias e construções nele incorporadas.~~

~~§ 2º. Não serão abatidas do valor venal quaisquer dívidas que onerem o imóvel transmitido.~~

~~§ 3º. Nas cessões de direitos à aquisição, o valor ainda não pago pelo cedente será deduzido da base de cálculo.~~

~~§ 4º. Não se considera na apuração da base de cálculo do Imposto o valor das benfeitorias e construções incorporadas ao bem imóvel pelo adquirente ou~~

~~cessionário, desde que comprovada, à Administração Tributária, na forma e condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Finanças, que a incorporação foi efetivada por tais agentes.~~

~~Art. 8º. A Secretaria Municipal de Finanças tornará públicos os valores venais atualizados dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário Fiscal do Município de São Paulo.~~

~~§ 1º. A Secretaria Municipal de Finanças deverá estabelecer a forma de publicação dos valores venais a que se refere o "caput" deste artigo.~~

~~§ 2º. Os valores venais dos imóveis serão atualizados periodicamente, de forma a assegurar sua compatibilização com os valores praticados no Município, através de pesquisa e coleta amostral permanente dos preços correntes das transações e das ofertas à venda do mercado imobiliário, inclusive com a participação da sociedade, representada no Conselho Municipal de Valores Imobiliários.~~

~~§ 3º. Os valores venais dos imóveis a que se refere o "caput" deste artigo têm presunção relativa e poderá ser afastada se:~~

~~I—o valor da transação for superior;~~

~~II—a Administração Tributária aferir base de cálculo diferente em procedimentos relativos, dentre outros, a avaliação especial, arbitramento e impugnação de lançamento;~~

~~III—a Administração Tributária constatar erro, fraude ou omissão, por parte do sujeito passivo, ou terceiro, em benefício daquele, na declaração dos dados do imóvel inscrito no Cadastro Imobiliário Fiscal e utilizados no cálculo do valor venal divulgado.~~

~~§ 4º. Na falta da divulgação do valor venal do imóvel até a data prevista para o pagamento do Imposto, o contribuinte deverá solicitar à unidade competente da Secretaria Municipal de Finanças a disponibilização do referido valor.~~

~~Art. 9º. O valor da base de cálculo será reduzido:~~

~~I—na instituição de usufruto e uso, para 1/3 (um terço);~~

~~II—na transmissão de nua propriedade, para 2/3 (dois terços);~~

~~III—na instituição de enfiteuse e de transmissão dos direitos do enfiteuta, para 80% (oitenta por cento);~~

~~IV—na transmissão de domínio direto, para 20% (vinte por cento).~~

~~Parágrafo único. Consolidada a propriedade plena na pessoa do proprietário, o Imposto será calculado sobre o valor do usufruto, uso ou enfiteuse.~~

~~Art. 10. Caso não concorde com a base de cálculo do Imposto divulgada pela Secretaria Municipal de Finanças, na conformidade do artigo 8º deste regulamento, o contribuinte poderá requerer avaliação especial do imóvel, apresentando os dados da transação e os fundamentos do pedido, na forma estabelecida pela Secretaria Municipal de Finanças, que poderá, inclusive, viabilizar a formulação do pedido por meio eletrônico.~~

~~Art. 11. Não concordando a Administração Tributária com o valor declarado do bem transmitido, ou com os esclarecimentos, declarações, documentos ou recolhimentos prestados, expedidos ou efetuados pelo sujeito passivo ou por terceiro legalmente obrigado, instaurar-se-á o respectivo procedimento administrativo de arbitramento da base de cálculo e aplicação das demais cominações legais.~~

~~Parágrafo único. O contribuinte poderá oferecer avaliação contraditória ao valor arbitrado, na forma, condições e prazos regulamentares.~~

~~SEÇÃO II~~

~~Alíquotas~~

~~Art. 12. O Imposto será calculado:~~

~~I—nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação—SFH, no Programa de Arrendamento Residencial—PAR e de Habitação de Interesse Social—HIS, aplicando-se a alíquota de:~~

~~a) 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado, até o limite de R\$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais);~~

~~b) 2% (dois por cento), sobre o valor restante.~~

~~II—nas demais transmissões, aplicando-se a alíquota de 2% (dois por cento).~~

~~Parágrafo único. Na hipótese prevista no inciso I do "caput" deste artigo, quando o valor da transação for superior a R\$ 42.800,00 (quarenta e dois mil e oitocentos reais), o valor do Imposto será determinado pela soma das parcelas estabelecidas~~

~~nas alíneas "a" e "b" do referido inciso.~~

~~CAPÍTULO IV~~

~~Declaração de Transação Imobiliária — DTI~~

~~Art. 13. O contribuinte ou responsável pelo Imposto fica obrigado a apresentar Declaração de Transação Imobiliária — DTI, na forma, prazo e demais condições estabelecidas pela Secretaria Municipal de Finanças.~~

~~Parágrafo único. A omissão de informações ou a prestação de declarações falsas na DTI configuram hipótese de crime contra a ordem tributária prevista no artigo 2º da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, sem prejuízo das demais sanções penais e administrativas cabíveis.~~

~~CAPÍTULO V~~

~~Recolhimento do Imposto~~

~~Art. 14. O recolhimento do Imposto deverá ser feito exclusivamente por meio do documento de arrecadação emitido, via Internet, com base nos dados da DTI, na forma estabelecida pela Secretaria Municipal de Finanças.~~

~~Art. 15. Ressalvado o disposto nos artigos 16 e 17 deste regulamento, o Imposto deverá ser pago antes de se efetivar o ato ou contrato sobre o qual incide, se por instrumento público, e, no prazo de 10 (dez) dias de sua data, se por instrumento particular.~~

~~Art. 16. Na arrematação, adjudicação ou remição, o Imposto deverá ser pago dentro de 15 (quinze) dias desses atos, antes da assinatura da respectiva carta e mesmo que esta não seja extraída.~~

~~Parágrafo único. Caso oferecidos embargos, o prazo será de 10 (dez) dias, a contar do trânsito em julgado da sentença que os rejeitar.~~

~~Art. 17. Nas transmissões realizadas por termo judicial, em virtude de sentença judicial, o Imposto deverá ser pago dentro de 10 (dez) dias, contados do trânsito em julgado da sentença ou da data da homologação de seu cálculo, o que primeiro ocorrer.~~

~~Art. 18. A data fixada para pagamento do Imposto será postergada para o primeiro dia útil seguinte, caso ocorra em dia em que não haja expediente bancário no Município de São Paulo.~~

~~CAPÍTULO VI~~

~~Infrações e Penalidades~~

~~Art. 19. A falta de recolhimento ou o recolhimento a menor do Imposto, pelo sujeito passivo, nos prazos previstos em lei ou regulamento, ficam acrescidos de:~~

~~I — multa moratória, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, sobre o valor do Imposto, até o limite de 20% (vinte por cento), desde que não iniciado o procedimento fiscal;~~

~~II — multa equivalente a 50% (cinquenta por cento) do Imposto devido, quando apurado o débito pela fiscalização;~~

~~III — juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, a partir do mês imediato ao do vencimento, contando-se como mês completo qualquer fração dele.~~

~~§ 1º. Os juros de mora incidirão sobre o valor integral do crédito tributário, assim considerado o principal acrescido de multa de qualquer natureza, atualizado monetariamente.~~

~~§ 2º. Quando apurado, pela fiscalização, o recolhimento do Imposto com atraso, sem a multa moratória, o contribuinte será notificado a pagá-la dentro do prazo de 10 (dez) dias, à razão de 30% (trinta por cento) do valor do Imposto devido, atualizada monetariamente e acrescida dos juros de mora cabíveis, nos termos do § 1º deste artigo.~~

~~§ 3º. A multa a que se refere o "caput" deste artigo será calculada a partir do primeiro dia subsequente ao do vencimento do prazo previsto para o recolhimento do Imposto até o dia em que ocorrer o efetivo pagamento.~~

~~§ 4º. A multa não recolhida poderá ser lançada de ofício, conjunta ou isoladamente, no caso de não recolhimento do Imposto com esse acréscimo.~~

~~Art. 20. Comprovada, a qualquer tempo, pela fiscalização, a omissão de dados ou a falsidade das declarações consignadas nas escrituras ou instrumentos particulares~~

~~de transmissão ou cessão, o Imposto ou sua diferença será exigido com o acréscimo da multa de 100% (cem por cento), calculada sobre o montante do débito apurado, sem prejuízo dos acréscimos devidos em razão de outras infrações eventualmente praticadas.~~

~~§ 1º. Pela infração prevista no "caput" deste artigo respondem, solidariamente com o contribuinte, o alienante ou o cessionário.~~

~~§ 2º. Nos casos de omissão de dados ou de documentos demonstrativos das situações previstas no artigo 5º deste regulamento, além das pessoas referidas no § 1º deste artigo, respondem solidariamente com o contribuinte os notários, os oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos.~~

~~Art. 21. Apurada qualquer infração à legislação relativa ao Imposto de que trata este regulamento, será efetuado lançamento complementar e/ou lavrado Auto de Infração e Intimação.~~

~~§ 1º. Caso o contribuinte ou o autuado reconheça a procedência do Auto de Infração e Intimação, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, dentro do prazo para apresentação de impugnação, o valor das multas será reduzido em 50% (cinquenta por cento).~~

~~§ 2º. Caso reconheça a procedência do Auto de Infração e Intimação, efetuando o pagamento das importâncias exigidas, no curso da análise da impugnação ou no prazo para interposição de recurso ordinário, o valor das multas será reduzido em 25% (vinte e cinco por cento).~~

~~Art. 22. O Imposto não pago no vencimento será atualizado monetariamente, de acordo com a variação de índices oficiais, da data em que é devido até a data em que for efetuado o pagamento.~~

~~Art. 23. O débito vencido será encaminhado para cobrança, com inscrição na dívida ativa.~~

~~Parágrafo único. Inscrita ou ajuizada a dívida, serão devidos também custas, honorários e demais despesas, na forma da legislação vigente.~~

~~Art. 24. Não serão efetuados lançamentos complementares nem serão emitidas notificações para pagamento de multas moratórias ou quaisquer acréscimos, quando resultarem em quantias inferiores a 953,21% (novecentos e cinquenta e três inteiros e vinte e um centésimos por cento) do valor da Unidade Fiscal de Referência – UFIR, vigente na data de sua apuração.~~

CAPÍTULO VII

Isenções

~~Art. 25. Fica isento do Imposto o ato transmissivo relativo à primeira aquisição de unidades habitacionais financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação, na forma da Lei nº 11.632, de 22 de julho de 1994.~~

~~Art. 26. Ficam isentas do Imposto as transmissões de bens ou de direitos a eles relativos para imóveis de uso exclusivamente residencial, cujo valor total seja igual ou inferior a R\$ 35.704,26 (trinta e cinco mil, setecentos e quatro reais e vinte e seis centavos) na data do fato gerador, quando o contribuinte for pessoa física.~~

~~Parágrafo único. Observado o disposto no artigo 35 deste regulamento, a importância fixa prevista neste artigo será atualizada na forma do artigo 2º da Lei nº 13.105, de 29 de dezembro de 2000.~~

~~Art. 27. Ficam isentas do Imposto as transmissões de bens ou de direitos relativos a imóveis adquiridos pela:~~

~~I – Caixa Econômica Federal, por meio do Fundo de Arrendamento Residencial para o Programa de Arrendamento Residencial;~~

~~II – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU;~~

~~III – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – COHAB.~~

CAPÍTULO VIII

Obrigações dos Notários e Oficiais de Registros de Imóveis e seus Prepostos

~~Art. 28. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos ficam obrigados a verificar a exatidão e a suprir as eventuais omissões dos elementos de identificação do contribuinte e do imóvel transacionado no documento de~~

arrecadação, nos atos em que intervierem.

Art. 29. Para lavratura, registro, inscrição, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos obrigados a verificar:

- I— a existência da prova do recolhimento do Imposto ou do reconhecimento administrativo da não incidência, da imunidade ou da concessão de isenção;
- II— por meio de certidão emitida pela Administração Tributária, a inexistência de débitos de IPTU referentes ao imóvel transacionado até a data da operação;
- III— a manifestação da Administração Tributária quanto à comprovação, pelo sujeito passivo, da situação prevista no § 4º do artigo 7º deste regulamento.

Parágrafo único. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos deverão transcrever os termos dos documentos a que se refere este artigo no instrumento, termo ou escritura que lavrarem.

Art. 30. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos ficam obrigados:

- I— a facultar, aos encarregados da fiscalização, o exame em cartório dos livros, autos e papéis que interessarem à arrecadação do Imposto;
- II— a fornecer aos encarregados da fiscalização, quando solicitada, certidão dos atos lavrados ou registrados, concernente a imóveis ou direitos a eles relativos;
- III— a fornecer dados relativos às guias de recolhimento.

Art. 31. Para lavratura, registro, averbação e demais atos relacionados à transmissão de imóveis ou de direitos a eles relativos, referentes à aquisição de unidades habitacionais financiadas pelo Fundo Municipal de Habitação, a que se refere o artigo 25 deste regulamento, ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos dispensados de exigir documento ou certidão, emitido pela Administração Tributária, que comprove a concessão de isenção do ITBI IV.

Parágrafo único. A dispensa a que se refere o "caput" deste artigo fica condicionada ao atendimento das seguintes condições:

- I— comprovação de que a origem dos recursos do financiamento é exclusivamente do Fundo Municipal de Habitação, o que deverá obrigatoriamente constar dos contratos aquisitivos;
- II— ser a primeira aquisição feita pelo mutuário através do Fundo Municipal de Habitação, comprovada por declaração da Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo — COHAB, constante do contrato.

Art. 32. Nas transmissões a que se refere o artigo 26 deste regulamento, ficam os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos:

- I— dispensados de exigir documento ou certidão que comprove a concessão da isenção;
- II— obrigados a enviar mensalmente à Secretaria Municipal de Finanças relação com a identificação dos contribuintes beneficiados (nome, endereço e número de inscrição no Cadastro de Pessoa Física — CPF), o número do cadastro do imóvel e os dados da transmissão (data e valor).

§ 1º. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos que infringirem o disposto no inciso II do "caput" deste artigo ficam sujeitos à multa de R\$ 1.190,13 (mil, cento e noventa reais e treze centavos), por transação não relacionada.

§ 2º. Observado o disposto no artigo 35 deste regulamento, valor da multa prevista no § 1º deste artigo será atualizado na forma do artigo 2º da Lei nº 13.105, de 29 de 2000.

Art. 33. Os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos que infringirem o disposto neste regulamento ficam sujeitos à multa de:

- I— R\$ 230,77 (duzentos e trinta reais e setenta e sete centavos), por item descumprido, pela infração ao disposto no artigo 28 deste regulamento;
- II— R\$ 5.769,54 (cinco mil, setecentos e sessenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos), por item descumprido, pela infração ao disposto nos artigos 29 e 30 deste regulamento.

Parágrafo único. Observado o disposto no artigo 35 deste regulamento, os valores das multas previstas neste artigo serão atualizados na forma do artigo 2º da Lei nº 13.105, de 29 de 2000.

Disposições Gerais

~~Art. 34. A devolução do Imposto indevidamente pago, ou pago a maior, será feita pelo seu valor corrigido monetariamente de acordo com os índices oficiais adotados para atualização dos débitos fiscais, até a regular intimação do interessado para receber a importância a ser devolvida.~~

~~Art. 35. As importâncias previstas neste regulamento foram atualizadas, para o exercício de 2010, na forma do artigo 2º da Lei nº 13.105, de 2000.~~